



东城一号小区业委会(左)与物业公司沟通小区管理工作。图由受访者提供

组建难运行也难 业委会发展困境 应当如何破解?

说起业主委员会(以下称“业委会”),许多人都不陌生,但具体问到业委会在哪儿?能干什么?绝大部分人可能并不清楚,甚至很多住宅小区都没有成立业委会。业委会作为业主行使共同管理权的重要方式,在维护业主权益、畅通业主与物业公司的沟通、推动小区的管理等问题上,有着不可替代的重要作用。然而,记者在采访中发现,业委会的成立、运行并不容易,有的小区为了成立业委会大费周章却无疾而终。那么,业委会的建设中有哪些难题?又该如何破解呢? 记者 姜琳琳 黄帆

【走访调查】城关区住宅小区共479个 大部分小区未成立业委会

随着城市化进程加快,越来越多的人口涌入城市,住宅小区的规模逐步扩大,但成立业委会的小区数量仍然较少。根据拉萨市城关区住房和城乡建设局数据统计,拉萨市城关区住宅小区总数为479个,其中由业主委员会代管的小区仅有46家,占比不足10%。家住拉萨市太阳岛某小区的居民潘先生告诉记者:“最开始小区还有人在业主群里号召大家去投票,但最后也没有消息了。结果就是我们到现在还没有成立业委会,也不知道具体问题出在哪里。”

记者了解到,按照《中华人民共和国民法典》相关规定,业主可以设立业主大会,选举业委会,《物业管理条例》也明确规定了业委会的成立流程、职责和义务。那么业委会应该如何成立呢?拉萨市城关区吉日街道工作人员刘亚澜介绍,其实业委会的

成立流程并不复杂,只要经过业主统一协商,得到80%及以上业主的同意,就可以成立。“一般情况下,业委会成立需要满足入住率超过50%的要求,但即使小区入住率达不到这个要求,只要大部分业主或全部业主同意成立业委会,也是可以向社区申请的。”刘亚澜说。

那么,既然业委会成立流程并不复杂,为何拉萨市城关区成立了业委会的小区还是少数?在拉萨从业8年、有着丰富物业管理经验的旦先生告诉记者,城关区内有的小区物业管理水平较高,业主并不需要业委会来对物业进行监督,所以成立业委会的意愿不高,但更多的是因为大多数业主不了解业委会,对于成立业委会的意识和意愿基本处于空白。“如果业主们都不了解业委会,就更不用谈如何成立业委会了。”旦先生说。

【组建不易】多数业主工作生活繁忙 参与积极性不高

“入住小区这么长时间了,完全不了解小区有没有成立业委会。如果小区管理出现了问题,我们都不知道找谁来处理。”2020年,拉萨市民黄女士搬进了位于蔡公堂街道的一个住宅小区,她发现小区管理存在不少问题,但始终得不到解决。“我们小区物业费收费标准高,但服务管理却跟不上,实在是大糟心了。如果小区能成立业委会就好了,起码可以代表业主行使管理权,监督物业公司的工作。”

记者在采访中了解到,拉萨很多住宅小区都面

临着与黄女士相同的问题,却都迟迟无法成立业委会,有的小区为了成立业委会经历不少周折,最终却放弃了。旦先生告诉记者,业委会在涉及小区公共管理等重要事务时,往往需要召开业主大会,但由于有些业主工作繁忙,有些业主并不关心小区公共事务,参与积极性低,导致业主大会很难召开,这也阻碍了业委会的成立。“成为业委会委员,不仅需要热心,还要具备管理、组织、协调、沟通能力,对于大部分业主来说也不是件容易的事。”旦先生说。

【运行不易】业委会身份尴尬 小区管理工作推动缓慢

2022年7月,在各方的共同推动下,拉萨东城一号小区召开业主大会,并顺利成立业委会。随后,业委会开始积极与物业公司对接,正式介入小区各项管理工作。然而在该小区业委会工作人员甘女士看来,尽管业委会已经成立,但由于权属有限,运行过程中遇到了不少难题。

“我们刚接手小区管理工作,就针对小区存在的22项问题,多次与物业公司进行沟通,但收效甚微,很多工作推动相当缓慢。”甘女士无奈地说。

除了管理工作难推动,业委会遭遇的另一大问题是身份尴尬,经常夹在业主和物业公司之间两头受

气。物业公司认为,业委会是业主代表,自然帮着业主说话,就是来监督物业公司开展工作的;而部分业主完全不了解业委会工作,认为业委会与物业公司“沆瀣一气”,损害业主的利益。“自从业委会成立以来,我们都在无偿为小区四处奔走,甚至有的费用还需要我们自掏腰包,但还是有很多业主不理解,不支持我们。”甘女士告诉记者,筹备成立业委会之初,大家的目标就是希望能凝聚起更大的力量,依法依规来管理小区事务。“有时候看到其他业主的不理解,我心里很难受,也曾想过放弃。之所以还在坚持,是想通过业委会的努力让家园变得更好更宜居。”

【聚焦难点】街道、社区应予以指导协助 推进业委会建设

按照《中华人民共和国民法典》第二百七十七条规定,地方人民政府有关部门、居民委员会应当对设立业主大会和选举业委会给予指导和协助。对此,刘亚澜表示,对于小区内多数业主支持成立业委会的情况,社区工作人员会在了解情况后深入小区走访调查,如果发现小区确实存在环境脏乱差、物业乱收费等现象,认定小区需要成立业委会后,工作人员就会联系不愿意成立业委会的业主进行沟通、协商,尽量达成一致。“如果多数业主仍然不愿意成立业委会,社区工作人员也会组织一些赞成的业主

成立业委会,开展相关工作,努力争取大多数业主的支持。”刘亚澜说。

此外,如果业委会在成立、运行过程中出现了问题,业主可以向社区反映情况。刘亚澜介绍,遇到这类情况,街道办事处或社区工作人员会深入小区了解情况,对存在的问题进行劝导或调解。如果确实发现业委会存在问题,就会要求业委会负责人或成员进行整改,两次整改不到位,工作人员会开展小区民意调查,可能就会重新成立业主委员会,再次进行备案。

记者手记

凝聚共治合力 方能破解业委会发展难题

现实生活中,业委会的成立与运行都存在很多难题,但作为业主行使共同管理权的重要方式,业委会的顺利成立与健康运行,有着积极的社会意义。想要确保业委会顺畅运行,唯有凝聚各方力量形成基层治理合力,才能破解业委会发展难题。首先,小区开发商和物业公司应当支持业主成立业委会,并与业委会形成及时有效的沟通平台,积极配合开展小区管理工作;其次,业委会要立足自身职责,充分发挥业主代表作用,提升管理能力,切实保障小区业主的合法权益;最后,广大业主也需提升主人翁意识,积极参与小区公共事务管理,支持业委会工作,与各方一起建设幸福美好家园。此外,相关部门也应依法履行自身的指导协调职责,对业主诉求予以更大关切,尽快推动相关工作开展。

中国邮政集团有限公司西藏自治区分公司区中心机房设备维保项目 公开竞争性磋商公告

一、项目基本情况

- 1.项目编号: XZ-TZL-2024007
- 2.项目名称: 中国邮政集团有限公司西藏自治区分公司区中心机房设备维保项目。
- 3.采购方式: 公开竞争性磋商。
- 4.最高限价(含税): 380000.00元
- 5.采购需求: 该项目需采购区中心机房服务器类、电气系统、精密空调类和UPS电源类设备维保服务。具体内容及要求等详磋商文件。
- 6.服务期限: 一年,自合同签订之日起计算。

二、供应商资格要求:

- 1.该项目要求供应商必须是在中华人民共和国境内(港澳台除外)依法注册的、具有独立法人资格的、能独立承担民事责任的、有能力为本项目提供服务的单位。
- 2.该项目要求具备有效的营业执照、税务登记证、组织机构代码证(如企业是“三证合一”

的新营业执照,则提供“三证合一”的营业执照即可)。

- 3.该项目要求供应商在区内具备固定的办公机构,区外企业报名的需承诺项目成交后一个月在区内设置固定的办公机构,供应商需具备履行合同所必需的设备和专业技术能力(提供承诺并加盖公章)。
- 4.能够开具正规的增值税专用发票;无不良信息记录。
- 5.与邮政无投资关系且存在以下情况的,不得参加该项目的投标:邮政领导人员及其亲属和其他特定关系人、邮政员工持股(限非上市公司),以个人身份(组织委派的除外)担任法人、董事长、总经理、监事的企业,以及邮政所属工会或员工集体出资成立的企业。
- 6.本项目不允许转包、分包,不接受联合体。
- 7.供应商未被中国邮政企业列入采购供应商黑名单管理准入限制范围。

三、获取采购文件

- 1.时间: 2024年4月3日至2024年4月10日9:30至13:00,15:30至18:00(北京时间,法定节假日除外)。
- 2.地点: 天之领建设股份有限公司(拉萨市城关区纳金东路东城金座2栋1单元13楼)
- 3.报名方式: 现场报名,需将报名材料加盖公章封装成册。报名资料: 法定代表人授权委托书、法定代表人身份证复印件及被授权代理人身份证;本公告“第二条供应商资格要求”中的全部内容。
- 4.本项目不收取报名费。
- 四、响应文件提交
- 截止时间: 2024年4月15日15:30(北京时间)
- 地点: 天之领建设股份有限公司(拉萨市城关区纳金东路东城金座2栋1单元13楼);
- 五、开启
- 时间: 2024年4月15日15:30(北京时间)

地点: 天之领建设股份有限公司(拉萨市城关区纳金东路东城金座2栋1单元13楼);

- 六、公告期限
自本公告发布之日起5个工作日。
- 七、其他补充事宜
本项目公告在《中国邮政集团有限公司官网》、《西藏商报》上发布;
- 八、凡对本次采购提出询问,请按以下方式联系。
- 招标人: 中国邮政集团有限公司西藏自治区分公司
- 地址: 西藏自治区拉萨市北京中路33号
- 电话: 0891-6241348
- 代理机构: 天之领建设股份有限公司
- 地址: 拉萨市城关区纳金东路东城金座2栋1单元13楼
- 项目联系人: 王先生
- 联系电话: 18908989926